



A. Festsetzungen durch Planzeichen

Nutzungsschablone

Anzahl der baulichen Nutzung Grundflächenzahl Bauweise Dachform
 Zahl der Vollgeschosse Geschosflächenzahl
 max. Wandhöhe (WH) max. Gebäudehöhe (GH)
 Dachform: SD = Satteldach, ZD = Zeltdach, WD = Walmdach

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
 0,8 Geschosflächenzahl (GFZ)
 II Zahl der Vollgeschosse
 WH max. Wandhöhe: 6,50 m
 GH max. Gebäudehöhe: 11,00 m

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze
 offene Bauweise (siehe Nutzungsschablone)

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Offentliche Verkehrsfläche
 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
 Zweckbestimmung:
 V = Verkehrsberuhigter Bereich
 W = Wirtschaftsweg
 F = Fuß- und Radweg
 Verkehrsbegleitgrün

5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Offentliche Grünfläche
 Zweckbestimmung:
 S = Spielplatz

6. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

Pflanzgebot A: Pflanzung von Laubbäumen mit Standortbindung (gegenüber der planzeichnerischen Lage sind geringfügige Abweichungen vom Standort zulässig)
 Pflanzgebot B: Pflanzung von Laubbäumen ohne Standortbindung auf öffentlichen Grünflächen
 A1 Umgrenzung von Flächen zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche A1)

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 (1) Nr. 12 BauGB)

Versorgungsanlagen
 Trafo-Station

8. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Flächen zur Rückhaltung und Versickerung von Oberflächenwasser

9. Hauptversorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

Abwasserkanal mit Schutzstreifen
 Gas- und Wasserleitung
 Leitung "Vodafone", unterirdisch

10. Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Wald

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 Flächen zur Wärme- und Stromversorgung (Technikzentrum)
 Garagen
 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Ver- und Entsorgers (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
 Umgrenzung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind
 Sichtdreieck

Hinweise

vorhandene Grundstücksgrenzen (mit Flurnummern)
 vorhandene Gebäude
 mögliche Parzellierung (mit Parzellen-Nr. / Parzellengröße ca. m²)
 mögliche Parkplatzanordnung
 Ersatzaufforstung (A2)

Externe Ausgleichsfläche/Ersatzaufforstung
 Fl.Nr. 839, Gmkg. Ebenried, Markt Allersberg; 729 qm (TF)



VERFAHRENSVERMERKE

- Der Stadtrat der Stadt Roth hat in seiner Sitzung vom 24.04.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. E 18 "Wohnen an der Zwillach" beschlossen. Der Beschluss wurde am 17.05.2018 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf in der Fassung vom 23.08.2018 hat in der Zeit vom 24.09.2018 bis 29.10.2018 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf in der Fassung vom 23.08.2018 hat in der Zeit vom 24.09.2018 bis 29.10.2018 stattgefunden.
- Der Entwurf in der Fassung vom 25.09.2020 wurde mit Begründung und Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.10.2020 bis 16.11.2020 öffentlich ausgelegt.
- Zu dem Entwurf in der Fassung vom 25.09.2020 mit Begründung und Umweltbericht wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.10.2020 bis 16.11.2020 beteiligt.
- Der geänderte Entwurf in der Fassung vom 21.01.2021 wurde mit Begründung und Umweltbericht gemäß § 4a BauGB in der Zeit vom 09.02.2021 bis 23.02.2021 erneut öffentlich ausgelegt.
- Der nochmals geänderte Entwurf in der Fassung vom 17.08.2021 wurde mit Begründung und Umweltbericht gemäß § 4a BauGB in der Zeit vom 29.09.2021 bis 13.10.2021 erneut öffentlich ausgelegt.
- Die Stadt Roth hat mit Beschluss des Stadtrates vom 26.04.2022 den Bebauungsplan Nr. E 18 "Wohnen an der Zwillach" gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 24.02.2022 als Satzung beschlossen.
 STADT ROTH, den 09.05.2022

Andreas Buckreus
 Erster Bürgermeister

10. Bekanntmachungsvermerk:

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. E 18 "Wohnen an der Zwillach" wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
 Der Bebauungsplan Nr. E 18 "Wohnen an der Zwillach" ist damit in Kraft getreten.
 STADT ROTH, den

Andreas Buckreus
 Erster Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN NR. E 18

"WOHNEN AN DER ZWILLACH"

Ausfertigung

TEAM 4 Bauernschmitt • Wehner
 Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH
 90481 Nürnberg Oedenberger Straße 65 Tel.: 0911/39357-0 Fax: 39357-99
 www.team4-planung.de info@team4-planung.de



M 1:1000 Roth, 24.02.2022